

Piano Regolatore Generale del Comune di Povoletto

Testo delle **Norme tecniche d'attuazione** adeguato al D.P.Reg.n°082/Pres. del 03.04.2012 pubblicato sul BUR del 18/04/2012 che approva la variante 25 al PRGC adottata con delibera CC n.66 del 30/12/2010, approvata con delibera n 31 del 27/10/2011.

Articolo	Norme di Attuazione del P.R.G.C.
Art.13	Zone Territoriali Omogenee "B" Residenziali e Bc (edificazione soggetta a previa convenzione) Versione comprensiva degli allegati indicativi delle modalità di realizzazione degli interventi compensativi comportanti premi di cubatura

ART. 13 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B" RESIDENZIALI

Sono le parti del territorio edificate diverse dalle zone "A", totalmente o parzialmente edificate, con caratteristiche sufficientemente definite, da integrare con opportuni completamenti edilizi ed infrastrutturali.

Si considerano parzialmente edificate, ai sensi del P.U.R., le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al **12,5%**, ovvero ad **1/8** della superficie fondiaria della zona (la superficie coperta è calcolata comprendendo in essa non solo quella interessata dagli edifici, ma anche quella delle loro pertinenze sature).

Destinazioni d'uso ammesse

- Piano interrato o seminterrato:
 1. cantine;
 2. depositi e magazzini;
 3. autorimesse;
 4. attività commerciali compatibili.
- Piano terreno:
 5. area di parcheggio scoperto, autorimesse;
 6. orti, giardini e aree di transito;
 7. residenza;
 8. attività commerciali al minuto, bar, ristoranti;
 9. attività ricettiva;
 10. depositi e magazzini;
 11. attività artigianali di servizio con l'esclusione di quelle comprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.;
 12. uffici pubblici e privati, banche ed istituti di credito;
 13. attrezzature e servizi di interesse collettivo sia pubblici che privati.
- Piani superiori:
 14. residenza;
 15. attività commerciali al minuto, bar e ristoranti;
 16. attività ricettive;
 17. depositi e magazzini;
 18. uffici pubblici, privati e professionali, banche ed istituti di credito;
 19. attrezzature e servizi di interesse collettivo, sia pubblici che privati;
 20. attività artigianali di servizio con l'esclusione di quelle comprese nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.;

L'attuazione avviene in via diretta.

Interventi ammessi:

- nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica;
- nuova edificazione;
- ampliamento, ristrutturazione di edifici esistenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione con ricostruzione di fabbricati, limitatamente a fabbricati in linea, o parti di essi, mantenendo gli allineamenti esistenti, fatti salvi, comunque, eventuali problemi di viabilità.

Indici urbanistici ed edilizi

- **If:** **1.00** mc/mq

Nei lotti B, diversamente classificati precedentemente all'entrata in vigore della presente variante, sui quali insistano fabbricati contrassegnati come "attività da trasferire", l'indice è pari a **1.50** mc/mq.

- **H:** max ml **7.00**;

- **Distanza** dalle strade: minimo ml **5.00** e **=H** se maggiore di ml **5.00**;

- **Distacco** dai confini: minimo ml **5.00**

La superficie minima utile di un alloggio non dovrà essere inferiore a **50 mq**. Alloggi di superfici inferiori a **50 mq** saranno consentiti in ragione di **1 ogni 6** unità immobiliari.

La ristrutturazione senza demolizione con ricostruzione e/o l'ampliamento di fabbricati esistenti (*per un sviluppo lineare non superiore ad 1/3 del fronte esistente*) posti a distanza inferiore a quella prescritta, sono consentiti purché non si riduca ulteriormente il distacco.

E' ammesso edificare a confine (solo fabbricati accessori isolati, su lotti già edificati alla data di adozione della Variante n.17 (**06/08/2002**)). *I volumi di servizio vanno posizionati sul retro dell'edificio principale rispetto alla via o allo spazio pubblico:*

- in aderenza a fabbricati della proprietà finitima:
- qualora la parete di fondo sia costituita da un muro cieco di altezza non superiore a ml **3.00**; e non più lungo di ml **8.00**
- qualora la parete di fondo sia costituita da un muro cieco di altezza non superiore a ml **4.00**, se i fabbricati sono accorpati su lotti contigui, e con l'obbligo di presentare un progetto unitario.

Negli insediamenti contrassegnati in cartografia in scala 1:2000 con il simbolo "attività produttive da trasferire" sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; altre categorie di intervento saranno ammesse solo per opere di adeguamento degli impianti tecnologici, per aumentare il coefficiente di sicurezza ed il grado di igiene, per ridurre ed eliminare i rischi di inquinamento, per migliorare la fruibilità dei singoli locali e dei servizi igienici ed adattare l'attività a parametri tecnico-dimensionali prescritti dalla legislazione vigente. Tali interventi dovranno rispettare gli indici e le prescrizioni di zona. *Nel caso di trasferimento dell'attività di allevamento industriale il proprietario, d'accordo con l'Amministrazione, propone la nuova localizzazione (in zona E6) che sarà oggetto di specifica variante al PRGC.*

- **Distanza** tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ml **10.00**. Tale prescrizione non si applica:
 - nel caso in cui l'edificio non preveda finestre sul lato di affaccio verso l'edificio esistente antistante;
 - tra edificio e pertinenza *della proprietà finitima* nel caso in cui quest'ultima non superi l'altezza di ml **3.00**;
 - tra edificio ed edificio *di proprietà adiacenti* per sovrapposizioni inferiori a ml **3.00** o comunque per una percentuale inferiore al **25%** dello sviluppo di uno dei due fabbricati.
- Superficie coperta massima: **50%** del lotto.
- Parcheggi stanziali **1mq/10 mc.**
- Verde alberato **20%** della superficie del lotto.

E' sempre ammessa la realizzazione di edifici a destinazioni d'uso miste.

Nei nuovi interventi non sono ammessi, di norma, volumi di servizio (deposito, autorimessa, cantina, centrale termica etc.), isolati dal corpo principale.

All'interno del medesimo lotto, sono ammessi accorpamenti volumetrici per ottenere organismi edilizi diversi.

Nelle zone B in cui, precedentemente all'adozione della presente variante al PRGC siano stati stipulati regolari atti di convenzione finalizzati all'esecuzione di opere di urbanizzazione, gli interventi edilizi saranno consentiti in difformità della presente variante, nel rispetto degli indici e prescrizioni previsti dalla suddetta convenzione. Le recinzioni potranno essere realizzate in deroga a tale convenzione, con altezza massima di ml **1.50**.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, alla data di entrata in vigore della var. n° 4 al Prgc (**14.07.1991**) con **If > 1.00** mc/mq (lotti saturi) è consentita, in deroga alle norme precedenti, l'integrazione del volume esistente pari a **50 mc** per appartamenti su blocco edilizio e per case a schiera, **100 mc** per case bifamiliari, **200 mc** per case unifamiliari, purché il volume sia - di norma - accorpato all'edificio principale o sia realizzato a confine come fabbricato di servizio (deposito, autorimessa, cantina, centrale termica etc.), secondo le norme di zona. E' altresì consentita l'integrazione volumetrica di **50 mc** per ciascuna delle attività esistenti con destinazione non residenziale (escluse le attività da trasferire).

Nelle nuove costruzioni, come pure nei lotti edificati, è consentita la realizzazione nel sottosuolo anche all'esterno del sedime del fabbricato di locali per il ricovero di automezzi, cantine e simili. La superficie totale esterna di tali locali non dovrà in ogni caso superare il **50%** del lotto.

Nel caso di rampe di accesso ai posti macchina, queste non dovranno in nessun caso superare la pendenza del **20%** e dovranno portarsi al livello della strada almeno **5.00 ml.** prima dell'uscita sull'area pubblica, pertanto tutti i passi carrai dovranno essere dotati di piazzole di sosta di

dimensione minima ml **5.00 x ml 2.50**. Queste possono essere computate come corrispettivo di 1 posto macchina ai sensi della L. 122/89.

Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione e/o ampliamento, comportanti un incremento delle unità immobiliari con destinazione residenziale,

- dovrà essere ricavato, fermo restando lo standard per gli esercizi commerciali, uno standard di parcheggi di relazione privati di uso pubblico nella misura minima di un posto auto ogni unità immobiliare realizzata, o ricavata in più. (E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione, totale o parziale, del relativo onere).

Nei fabbricati di nuova costruzione, con più di 5 alloggi, dovrà essere ricavata, all'interno del lotto di pertinenza ma esternamente alla recinzione, un'apposita piazzola ecologica per il posizionamento dei cassonetti (1 cassonetto ogni 6 alloggi, dim. di riferimento = **1.50x1.50** ml), *salvo che gli stessi non siano previsti dal sistema di raccolta RSU*.

Qualora la superficie interessata dall'intero intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, anche se integrata da eventuali lotti liberi adiacenti superiori i **5.000** mq, la stessa dovrà essere oggetto di un progetto unitario, sempre nel rispetto degli indici di zona.






Interventi compensativi e premi di cubatura

Nelle zone B viene riconosciuto un premio di cubatura del 25% (1,25 mc/mq) a fronte di interventi compensativi di miglioramento paesaggistico e ambientale da realizzarsi esclusivamente all'interno del territorio comunale. L'obiettivo di tale norma è incentivare gli interventi di rinaturalizzazione ed aumento della qualità paesaggistica del territorio non edificato.

Tale **premierità** ha le seguenti limitazioni:

- a) consentita nei lotti B liberi per interventi di nuova edificazione;
- b) consentita nei lotti B liberi non confinanti con zone A;
- c) è esclusa nelle zone sottoposte al vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004.

*Le tipologie degli interventi, la relazione tra superficie degli interventi compensativi e premio di cubatura e le soglie minime ammesse sono quelli indicati nelle allegate tabelle **B-IC-1** e **B-IC-2** e sono ammessi solo nelle zone che specificatamente li prevedono, individuate nell'allegato grafico **B-IC-3** "interventi compensativi e premi di cubatura in zona B: zonizzazione del territorio rurale".*

INTERVENTI COMPENSATIVI E PREMI DI CUBATURA IN ZONA B			
Individuazione e quantificazione della tipologia di interventi compensativi	 Allegato B.IC-1		
Interventi considerati compensativi nelle diverse zone del territorio rurale (vedi all. B-IC-3)	 Allegato B.IC-2		
B-IC-3 "interventi compensativi e premi di cubatura in zona B: Zonizzazione del territorio rurale"	 NORD	 CENTRO	 SUD

L'utilizzo di tale beneficio (all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire per il nuovo intervento) è subordinato al certificato di regolare esecuzione dei lavori di miglioramento paesaggistico ed ambientale - a firma di un dottore forestale o di un dottore agronomo - emesso dopo almeno 6 mesi dal completamento delle opere specifiche, in modo da garantire l'effettiva riuscita degli interventi stessi.

La premierità volumetrica incentivante di cui al presente paragrafo si applica per gli interventi di nuova edificazione da eseguirsi nei lotti di zona B liberi individuati nelle tavole "P2-Ricognizione zone A-B-C" approvate con delibera del CC n. 31 del 27 ottobre 2011, a condizione che non confinino con la zona A.

Dato il carattere sperimentale che assume la premierità volumetrica incentivante di cui al presente paragrafo, si pone il limite di 5.000 mc quale somma complessiva di tutti gli incrementi volumetrici autorizzabili in conseguenza di detta premierità. Tale limite costituisce la soglia volumetrica complessiva massima che per dimensione può essere considerata compatibile con l'assetto urbanistico ed edilizio in essere. Al raggiungimento del limite anzidetto dovrà essere verificata sia l'efficacia dello scopo dell'applicazione del premio volumetrico incentivante, sia la qualità e l'esito urbanistico del risultato rispetto al sistema insediativo e al tessuto edilizio-architettonico,

eventualmente introducendo indirizzi, criteri e modalità di intervento integrativi e migliorativi rispetto al contesto urbanistico-edilizio.

Norme particolari per gli esercizi commerciali

Nel caso in cui vengano previsti esercizi commerciali, con superficie di vendita < 400 mq, di in edifici di nuova realizzazione, gli stessi devono essere dotati di adeguate aree di parcheggio, secondo i rapporti quantitativi e funzionali seguenti:

parcheggi stanziali e di relazione: 60% della sup. di vendita, collocati all'interno del lotto di pertinenza ovvero entro un raggio non superiore a 100 m di percorso, secondo quanto previsto dall'art. 16 del DPGR 0126/Pres/95.

Zone B convenzionate

Nelle tavole di zonizzazione vengono indicate, con apposita simbologia, le Z.T.O. "**Bc**" soggette, ai fini della loro attuazione, alla stipula di apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione quali interventi sulla viabilità, realizzazione di aree di verde pubblico e di parcheggi pubblici, ed ogni altra opera infrastrutturale e tecnologica che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuna per una compiuta funzionalità delle aree interessate.

Vedi le schede-norma di zona nell'allegato B delle presenti N di A. che è parte integrante dell'apparato normativo tecnico di attuazione.

 Schede B / C	Schede Sintetiche Zone B Convenzionate
 B/C Salt via Padova	Zona B convenzionata frazione Salt via Padova
 B/C Salt via Europa	Zona B convenzionata frazione Salt via Europa